

香港申訴專員公署
二零零七／零八報告年度第一期
〔二零零七年十一月一日〕



有關政府當局對街道管理的措施的直接調查

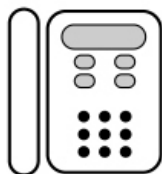
本署根據《申訴專員條例》第 7(1)(a)(ii)條，就政府當局對街道管理的措施主動展開直接調查。這次直接調查的背景、目的和範圍載於附件 A。



不披露個案所涉人士身份的調查報告

兩份不披露個案所涉人士身份的調查報告撮要載於附件 B 及附件 C。

- i) 個案一：事前沒有提出警告，便向逾期居住的公屋租戶收取三倍租金
- ii) 個案二：沒有清楚提示居屋買家須負責保養一幅斜坡



查詢

如有查詢，請與高級行政主任（外務）陳錫霞女士聯絡（電話：2629 0565；電郵：kathleenchan@omb.gov.hk）。

申訴專員直接調查 政府當局對街道管理的措施

申訴專員戴婉瑩女士今天表示：「本署經常接到投訴，某些街頭活動對行人及其他道路使用者構成滋擾、不便甚至危險，當中包括 —

- 街頭展銷活動及宣傳攤檔；
- 放置貨斗；以及
- 違例停放單車。

「鑑於情況日趨嚴重，而市民亦越加關注，本人認為，有需要審研政府當局有否制定有效措施，監察及管制此問題。」

申訴專員決定，根據《申訴專員條例》第 7(1)(a)(ii)條就此事主動展開直接調查。這項調查的範圍如下：

- (a) 各有關政府部門針對以下這些街頭活動，在管制及執法方面的角色和責任 —
 - 街頭展銷活動及宣傳攤檔；
 - 放置貨斗；以及
 - 違例停放單車。
- (b) 處理這些活動的現行法例及其他措施；
- (c) 各有關政府部門在採取管制及執法行動方面的協調情況；
- (d) 各種措施的成效；以及
- (e) 需要改善的地方。

在現階段，本署的調查對象為食物環境衛生署、民政事務總署及地政總署。如有需要，也可能把其他部門納入調查範圍。

申訴專員歡迎市民就這項調查提出意見。請於二零零七年十二月一日前，以郵遞、傳真或電郵方式，將意見送達本署（地址：香港干諾道中 168-200 號信德中心招商局大廈 30 樓；傳真號碼：2882 8149；電郵地址：complaints@omb.gov.hk）。

申訴專員公署

二零零七年十一月

調查報告摘要

個案一：事前沒有提出警告，便向逾期居住的公屋租戶收取三倍租金

投訴

投訴人指房屋署事前沒有提出警告，便要求她為逾期居住公屋單位而繳交三倍原有租金。

事件經過

2. 投訴人原為公屋租戶。二零零六年一月，她向房屋署轄下的物業管理辦事處申請「購買資格證明書」，以便購買「居者有其屋」（「居屋」）。同年五月，她從第二市場購入居屋單位。九月中，房屋署通知她，其實在購買居屋單位後 60 天內便須遷離公屋單位。由於她自七月起已逾期居住該公屋單位，根據房屋委員會政策，她須就該段期間繳付三倍租金。

3. 投訴人認為此舉不公平，因為房屋署從沒有告訴她這項政策。事實上，在二零零六年七月至九月期間，她一直繳付原有租金，而該署既沒有向她追討租金差額，也沒有要求她遷出。她認為，這表示該署默許她只須繳付原有租金。

4. 九月底，投訴人遷離上述單位，並且無奈地繳付了三倍租金的差額。

房屋署的解釋

5. 居屋申請表內有聲明：投訴人將在簽訂樓宇轉讓契據後 60 天內將公屋單位交回房屋署。

6. 二零零六年五月，投訴人購入一個居屋單位，但沒有交回公屋單位。九月，房屋署的租約事務管理處發現她仍在該單位逾期居住。

7. 房屋署遂通知投訴人，她應早在六月底就交回公屋單位，故此，她須就逾期居住的期間繳付佔用費，數額是三倍原有租金，另加差餉。此舉旨在避免為購買居屋單位後在公屋單位逾期居住的租戶提供雙重津貼。

8. 房屋署解釋，由於居屋申請表上已列明租戶須交回公屋單位，故此該署沒有另行通知投訴人有關繳付三倍租金的規定。

本署觀察所得及意見

9. 本署同意，投訴人有責任依照居屋申請表內的聲明，交還公屋單位。本署亦認同，假如公屋租戶逾期佔用公屋單位，房屋署應向該租戶收取較高租金，以避免雙重津貼的情況。

10. 然而，雖則房屋署或曾透過其他渠道公布關於收取較高租金的政策，但居屋申請表內卻完全沒有提到收取三倍租金的規定。本署認為，房屋署應在公屋租戶申請居屋時及購買居屋單位後 60 天限期快將屆滿前，明確地提醒租戶有關逾期佔用公屋單位的後果。

11. 本署亦質疑，同屬房屋署轄下的物業管理辦事處及租約事務管理處，兩者之間為何缺乏協調與溝通，以致後者在限期屆滿後三個月才發覺投訴人逾期佔住公屋單位。

結論

12. 因此，這宗對房屋署事前沒有提出警告的投訴成立。

建議

13. 申訴專員建議房屋署：

- (i) 在居屋申請表內註明關於收取三倍租金的規定，讓租戶清楚知悉，並指示該署人員提醒租戶注意。
- (ii) 改善轄下物業管理辦事處及租約事務管理處之間的協調與溝通。
- (iii) 規定職員在公屋租戶購買居屋單位後 60 天限期將要屆滿前，發催辦信通知有關租戶交回公屋單位，並提醒他們逾期居住的後果。

申訴專員公署

二零零七年十一月

調查報告摘要

個案二：沒有清楚提示居屋買家須負責保養一幅斜坡

投訴

某「居者有其屋」(「居屋」)屋苑業主立案法團(「法團」)向本署投訴香港房屋委員會(「房委會」)，指該會把屋苑旁一幅向地政總署暫借作工地用途的斜坡之保養責任納入大廈公契(「公契」)，轉嫁給屋苑業主，但在售樓時沒有向買家清楚提示須負該責任，對他們不公。

事件經過

2. 該屋苑分兩期興建。
3. 某年，房委會出售屋苑第一期。一年多後，地政總署批准房委會暫時借用屋苑地盤毗鄰的斜坡，作建設車輛通道的工地。條款規定，承租人須管理及維修該斜坡，直至另行通告為止。地政總署亦訂明在有需要時，才會收回該斜坡。
4. 約五個月後，第一期落成，首份樓契簽訂，公契隨而生效。公契內訂明，所有斜坡的管理及維修責任由所有業主共同承擔。
5. 再過一年後，房委會出售屋苑第二期。四個月後，工程完成，該會要求地政總署收回事涉斜坡。然而，地政總署拒絕收回，表示日後若決定收回，會另函通知。
6. 翌年，第二期落成。法團於十三個月後成立，接手屋苑管理。
7. 兩年多後，地政總署去函屋苑業主，要求清理事涉斜坡上的垃圾。法團表示，屋苑業主一直不知道須負該責任。

房委會的評論

業主保養斜坡的責任

8. 房委會初時理解對事涉斜坡的管理及維修責任只是短暫的，斜坡最終會交還地政總署。在公契內訂下條款，是為了確保在屋苑建成後至該署收回斜坡前，由所有業主共同管理及維修該斜坡。

提示買家的方式

9. 第一、二期的售樓書內俱已提醒買家須參閱地契及公契，有需要時請教專業人士。房委會表示，售樓書是依據香港法律改革委員會（「法改會」）《售樓說明—本地未建成住宅物業報告》的指引制訂的。

10. 買家在居屋中心揀樓時，房委會已向他們展示公契內容摘要，其中一項列明業主須根據政府地契的規定保養「所有斜坡」。該會亦已要求買家於揀樓時簽署聲明書，表示了解須承擔地契和公契上所指定斜坡的管理及維修責任。此外，買賣雙方律師最近向該會表示，當時已向買家解釋公契的主要內容。

11. 第一期接受申請時，房委會尚未獲得地政總署暫借斜坡，故保養該斜坡責任的問題仍未出現。在第二期接受申請時，房委會事實上沒有把該責任清晰地列於屋苑二期售樓書內，因該會當時相信在屋苑道路建成後，斜坡會交還地政總署。而且，公契已列明，業主須負責屋苑所有斜坡的管理維修費用。

本署觀察所得及評論

12. 誠然，買家在購入物業前，有責任了解地契及公契的內容，並在購入物業後，履行條款所列的責任，但在實際樓宇買賣過程中，一般小業主未必有充分機會或知識明瞭該些契約的細節。他們通常

依賴發展商對重要資料的公布，以及律師對有關法律責任的提示與解釋。

對第一期買家的提示

13. 從上文第 11 段可見，第一期買家在申請購買樓花時，保養事涉斜坡責任的問題尚未出現。當時，屋苑公契尚未訂立，而有關事涉斜坡保養責任的資料是包含在公契內的。故此在購買樓花時，第一期買家根本無從知悉這新增責任。

14. 及後，房委會向地政總署借用斜坡，並決定將保養責任轉嫁給屋苑未來業主。該會理應盡快把這決定清楚通知買家，讓他們知悉有此新增責任，及考慮是否仍繼續完成樓宇買賣。

15. 代表買賣雙方的律師固然應在樓宇買賣完成前提示買家注意此新增責任，但房委會所提供的資料未能確定該律師曾作如此提示。

16. 事實上，房委會只顧處理技術性問題（在公契列出斜坡責任），但在讓買家知情的工作上卻明顯不足。

對第二期買家的提示

17. 在第二期接受申請時，公契已生效。業主須承擔保養事涉斜坡責任的安排已成事實。然而，上文第 9 至 10 段所述房委會向買家的提示，俱沒有明確地指出該斜坡的保養責任。更大的問題是：第二期售樓書的附圖雖有顯示業主須負責保養的斜坡，但卻不包括事涉斜坡。

18. 本署認為，就此項影響買家權益的重大事情上，房委會沒有及時作全面性披露，實屬不當。

19. 房委會辯稱已依據法改會的指引行事，但該會其實建議：「如買家有實在或潛在的保養斜坡責任，售樓書應清楚向買家指出。」

20. 顯然，房委會並非如其所稱的依據法改會指引行事。

總結

21. 作為公營機構，房委會理應特別重視誠信及透明度，盡量如實及清晰地提示買家須承擔的特殊責任，讓他們在完全知情下作出購買抉擇。因此，投訴成立。

22. 事到如今，本署認為，鑑於個案特殊，而地政總署將來仍可能收回該斜坡，折衷辦法是由房委會直接管理及維修該斜坡，直至斜坡由地政總署收回。

建議

23. 申訴專員促請房委會：

- (甲) 考慮上文所建議的折衷辦法，並與法團磋商，以期早日落實。
- (乙) 檢討現行披露重要資料的做法，除於售樓書向買家清晰提示類似的特殊責任外，亦應盡快及清楚地提示買家注意任何新增的條款，以保障他們的權益。

申訴專員公署

二零零七年十一月